

**BELEIHUNGSWERT - / VERKEHRSWERTERMITTLUNG**

**Grundstück:**

Teststr. 1  
12345 Testort  
Ausland  
Deutschland

Amtsgericht von  
Grundbuch\_von

Test  
Test

Band	Blatt	Flur Nr	Flurst.	m <sup>2</sup>
-	3363	11	178	815,00

**Gesamtfläche** **815,00**

**ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK**

Lage : Wohnlage  
Lagebeurteilung : Unterdurchschnittliche Lage,  
Makrolage : Stadt > 100.000 Einwohner

Objektart : Einfamilienhaus  
Haustyp : freistehendes Haus  
Nutzungsart : wohnwirtschaftl.Objekt - selbstgenutzt  
Drittverwendungsmöglichkeit : Die Drittverwendungsmöglichkeit ist bei wohnwirtschaftlicher  
: Nutzung gegeben

Baujahr : 1952 Baukörper 1

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wirken sich auf die Altersabschreibung aus:

: 2007 Alle Gewerke  
Baukörper 1

**BAUBESCHREIBUNG**

Objekt : Modernisierung, in der Planung  
Gebäudeart : Einfamilienhaus.  
Baubeschreibung allgemein : Baujahr : 1952, modern.-/renoviert : 2007, freistehend  
Gesamtausstattung : Durchschnittlich  
Unterhaltungszustand : Durchschnittlich

**AUFTEILUNG**

Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	1 Einheit
Eigennutzung	120,00 m <sup>2</sup>	1 Einheit

**Berechnung des Bodenwertes**

Bezeichnung				Wert in EU
Bauland	400,00 m <sup>2</sup>	215,00	EU/m <sup>2</sup>	86.000,00
Bodenrichtwert	215,00			
GFZ-Richtwert	0,00			
vorhandene GFZ	0,00			
Garten- / Hinterland	415,00 m <sup>2</sup>	43,00	EU/m <sup>2</sup>	17.845,00
Bodenrichtwert	215,00			
GFZ-Richtwert	0,00			
vorhandene GFZ	0,00			

**Bodenwert Gesamt** **EU** **104.000,00**

€ 215/m<sup>2</sup> bei 200-400 m<sup>2</sup> (01.01.07)

<http://www.boris.nrw.de/bodenrichtwerte/index.php>

**Berechnung des Bauwertes**

## Gebäude und Einrichtungen

Bezeichnung	m <sup>3</sup>	EU/ m <sup>3</sup>	RND	AfA %	RND*	Wert in EU
Baukörper 1	636,00	250,00	25	12,00	64	159.000,00

RND = Restnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudeteils in Jahren.

\*Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen.

## Zu- / Abschläge

Altersabschreibung				-	EU	19.080,00
Baunebenkosten			15,00%	+	EU	20.988,00
Außenanlagen			5,36%	+	EU	7.500,00

**vorläufiger BAUWERT** **EU** **168.408,00**

Risikoabschlag			17,00%	-	EU	28.629,36
----------------	--	--	--------	---	----	-----------

**BAUWERT** **EU** **140.000,00**

<b>Berechnung des Sachwertes</b>
----------------------------------

**Sachwertberechnung für Verkehrswert:**

Bodenwert	EU	104.000,00
vorläufiger Bauwert	EU	168.408,00
<b>SACHWERT für Verkehrswert</b>	<b>EU</b>	<b>272.000,00</b>

**Sachwertberechnung für Beleihungswert:**

Bodenwert	EU	104.000,00
Bauwert	EU	140.000,00
<b>SACHWERT für Beleihungswert</b>	<b>EU</b>	<b>244.000,00</b>
das entspricht rund 2.033 EU/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche		

<b>NEUBAU - WERT</b>	<b>EU</b>	<b>291.000,00</b>
----------------------	-----------	-------------------

Ein Instandhaltungsrückstau ist nicht erkennbar.

<b>Berechnung des Vergleichswertes</b>
--

Bezeichnung	m <sup>2</sup>	EU/m <sup>2</sup>	Wert in EU
Baukörper 1	120,00	1.866,67	224.000,00
Summe	120,00		224.000,00
<b>VERGLEICHSWERT</b>		<b>EU</b>	<b>224.000,00</b>

## Informationen zu den Vergleichspreisen

KP €T 153 + €T 795 Mod. (davon €T 71 = 75%)  
 durch immobilenscout24.de gedeckt; Spanne €T 200-250

---

---

<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>
------------------------

**Berechnung des Verkehrswertes:**

<b>Bodenwert</b>	EU	104.000,00
<b>vorläufiger Bauwert</b>	EU	168.408,00
<hr/>		
<b>Sachwert</b>	EU	272.000,00
<b>Ertragswert</b>	EU	0,00
<b>Vergleichs-/Schätzwert</b>	EU	224.000,00
<b>Verkehrswert auf Basis Sachwert</b> ( Markt Anpassung -17,65% )	EU	224.000,00

**Berechnung des Beleihungswertes:**

<b>Bodenwert</b>	EU	104.000,00
<b>Bauwert</b>	EU	140.000,00
<hr/>		
<b>Sachwert</b>	EU	244.000,00
<b>Vergleichs-/Schätzwert</b>	EU	224.000,00
<b>Beleihungswertvorschlag auf Basis Sachwert</b> ( Risikoabschlag 17,65% )	EU	201.000,00

\*\*\* Westdeutsche ImmobilienBank \*\*\*

Katja Seidel